

Projectafwijking Kalfshofweg 1 Klimmen

Uitbreiding bedrijfswoning t.b.v. rustende boerwoning

Documentcode: NL.IMRO.

Opdrachtgever:

de heer J.T.H. Janssen

Contactpersoon Wyck advocaten LLP

Mr. ing. R.P.H. Sangers

043 - 3254258

sangers@wyck-advocaten.nl

Projectinformatie:

Projectcode: RS20150547

Documentnummer: NL.IMRO.

Versiedatum: 14 januari 2016

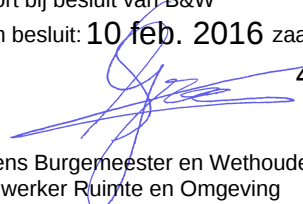
Status: definitief

Gemeente Voerendaal

Behoort bij besluit van B&W

datum besluit: 10 feb. 2016 zaaknummer:

4518


Namens Burgemeester en Wethouders
Medewerker Ruimte en Omgeving
S. Groven

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Procedure	6
1.5	Leeswijzer	7
2	Planbeschrijving	8
3	Beleidskaders	12
3.1	Nationaal	12
3.2	Provinciaal	14
3.3	Gemeentelijk	16
4	Omgevingsaspecten, milieuhygiënische aspecten	18
4.1	Milieueffectrapportage	18
4.2	Bodem	19
4.3	Luchtkwaliteit	19
4.4	Geur	21
4.5	Geluid	21
4.6	Natuur	22
4.7	Water	23
4.8	Archeologie	23
4.9	Externe veiligheid	23
4.10	Verkeer en parkeren	24
5	Economische uitvoerbaarheid	25
6.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De heer Janssen exploiteert een rundveehouderijbedrijf aan de Kalfshofweg 1 te Klimmen. Hij heeft het agrarisch bedrijf overgenomen van zijn ouders. De moeder van de heer Janssen is nog steeds woonachtig in de monumentale carré aan de Kalfshofweg 1 te Klimmen.

Naast de rustende boer(in) woont ook Janssen met partner en twee kinderen in de bedrijfswoning die gesitueerd is in de zuidwestgevel van de voormalige carréboerderij.

De kinderen van Janssen worden groter en willen hun eigen privacy. Janssen wil bovendien meer wooncomfort. Daarenboven komt een steeds groter gedeelte van de monumentale hoeve (ruimtes) leeg te liggen, omdat deze niet meer in gebruik zijn en ook niet geschikt zijn voor een moderne agrarische bedrijfsvoering. Janssen probeert het monumentale gebouw zoveel mogelijk zinvol en nuttig te gebruiken. Hetgeen het behoud van het monument alleen maar ten goede komt.

Door het inpandig – in de zuidwestgevel van de monumentale boerderij – vergroten van de bedrijfswoning alsmede het realiseren van een woning voor de rustende boer overschrijdt Janssen het maximale volume van 750 m³ dat op grond van het bestemmingsplan is toegestaan voor een bedrijfswoning. De bedrijfswoning zou een inhoud krijgen van circa 955 m³. Binnenplans is niet voorzien in deze verruiming van de inhoud van de bedrijfswoning. Vanwege de ligging in het buitengebied voorziet ook het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bor) niet in een afwijkingsbepaling. De verzochte vergunning kan alsnog worden verleend met een projectafwijking ex artikel 2.12 lid 1 onder a. 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo). Op grond van dit artikel mag de activiteit niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening hetgeen kan worden aangetoond middels een ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging plangebied

De beoogde ontwikkeling vindt in pandig plaats in de zuidwestgevel van de carréboerderij aan de Kalfshofweg 1 te Klimmen. De carréboerderij is gelegen in het buitengebied van Klimmen op circa 400 meter ten noorden/noordoosten van de kern Klimmen. Ten westen op een afstand van meer dan 500 meter ligt het gehucht Retersbeek. Beiden zijn gelegen in de gemeente Voerendaal.

De dichtstbijgelegen bebouwing bevindt zich op het perceel aan de Putweg 45 te Klimmen. Dit perceel heeft de enkelbestemming "Wonen". Voor de ligging van het perceel Kalfshofweg 1 en Putweg 45 ten opzichte van elkaar is in onderstaand figuur 1 een overzichtskaart bijgevoegd. De rode ovale aanduiding is de zuidwestgevel van de monumentale carréboerderij aan de Kalfshofweg 1 te Klimmen. De blauwe aanduiding is het monumentale complex aan de Putweg 45 te Klimmen.



Figuur 1: Ligging projectgebied in omgeving (bron: Google Earth)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het projectgebied is gelegen in het bestemmingsplan buitengebied 2013 van de gemeente Voerendaal. Dit plan is door de raad van de gemeente Voerendaal vastgesteld op 13 november 2014.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan heeft het projectgebied de bestemming Agrarisch – Agrarisch bedrijf (artikel 5 van de planregels). De inhoud van bedrijfswoningen bedraagt op grond van artikel 5.2.2 van de planregels minimaal 250 m³ en maximaal 750 m³.

Artikel 5.5.4 van de planregels creëert de mogelijkheid voor het realiseren van een woning voor de rustende boer, mits:

- dit niet leidt tot het ontstaan van een nieuwe zelfstandige woning;
- een inpandige verbinding is tussen de hoofdwoning en het gedeelte dat gebruikt wordt voor de rustende boer;
- de huisvesting voor de rustende boer wordt beëindigd zodra de noodzaak is komen te vervallen.

Het vigerende bestemmingsplan biedt binnenplans niet de mogelijkheid om een bedrijfswoning met een inhoud van circa 955 m³ te realiseren. Het Bor biedt daartoe eveneens geen mogelijkheden.

1.4 Procedure

Via deze projectafwijking kan de inhoud van de bedrijfswoning inpandig verruimd worden tot circa 955 m³. Deze projectafwijking bestaat uit een toelichting; de ruimtelijke onderbouwing. Het ontwerpplan heeft al 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is een zienswijze binnengekomen van de eigenaar van het perceel Putweg 45 te Klimmen. Na de terinzagelegging kan de vergunning voor het verruimen van de bedrijfswoning worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Voerendaal, waarbij ook een standpunt wordt ingenomen op de ingebrachte zienswijze.

1.5 Leeswijzer

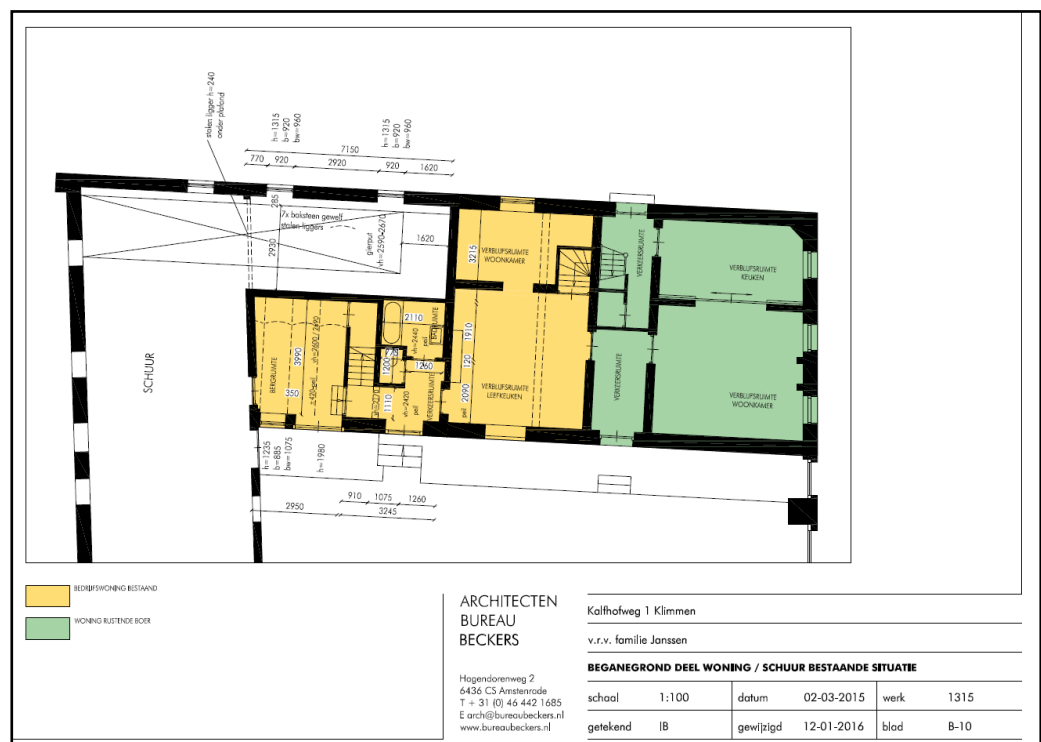
Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de onderdelen van deze projectafwijking. Hoofdstuk 3 behandelt het relevante beleid op verschillende niveaus. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op omgevings- en milieuhygiënische aspecten. Hoofdstuk 5 en 6 gaan in op de economische respectievelijk de maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit plan.

2 Planbeschrijving

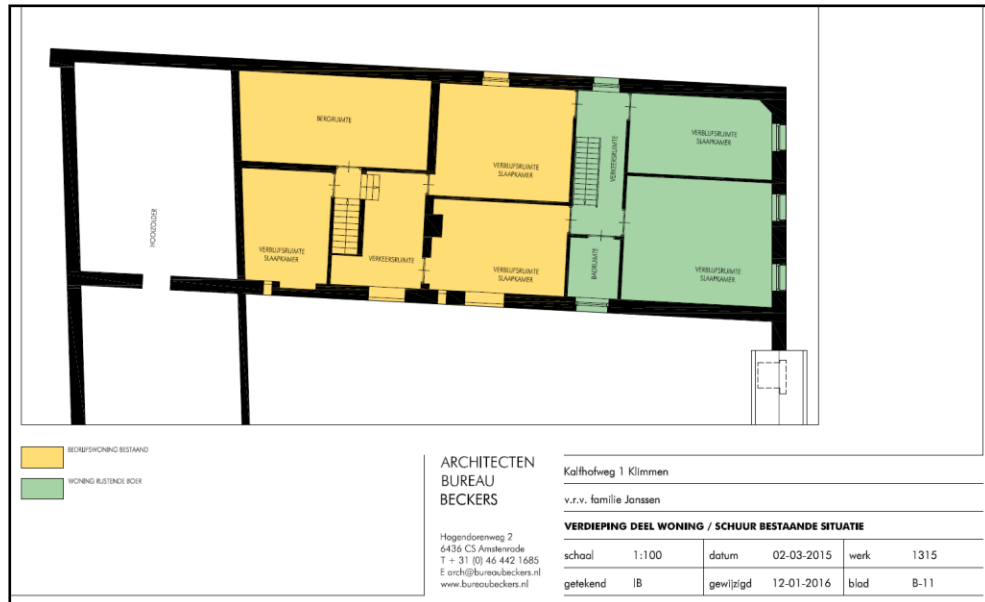
Huidige situatie

De projectlocatie is gelegen in de monumentale hoeve aan de Kalfshofweg 1 te Klimmen. Voor een modern agrarisch bedrijf zijn de ruimtes in de monumentale hoeve steeds minder geschikt. Landbouwmachines worden groter, terwijl de ruimtes in de hoeve niet vergroot kunnen worden. Machinale arbeid in de monumentale hoeve is slechts beperkt mogelijk. Ruimtes zijn niet (meer) geschikt vanwege de hedendaagse inzichten over dierwelzijn. Hierdoor komen ruimtes leeg te liggen en raken buiten gebruik.

Een gedeelte van de zuidwestgevel van de carréboerderij is van oudsher in gebruik als (bedrijfs)woning. Deze woning heeft een oppervlakte van 173 m² en een inhoud van 491 m³. Doordat het meest zuidelijke gedeelte van deze zuidwestgevel niet meer voor de huisvesting van vee en opslag van materialen in gebruik is, ligt deze ruimte thans leeg. Zie voor de huidige situatie figuur 2.1 (bedrijfswoning geel, rustende boer woning groen en overige ruimtes wit).



Figuur 2.1: Begane grond huidige bedrijfswoning (geel) en woning rustende boer (groen)



Figuur 2.2: Verdieping huidige bedrijfswoning (geel) en woning rustende boer (groen)

Motivatie

Zoals al in hoofdstuk 1 door Janssen al is gezegd, wil hij de monumentale carré graag zo optimaal mogelijk blijven gebruiken. Een optimaal gebruik draagt bij aan de instandhouding en het behoud van de monumentale hoeve.

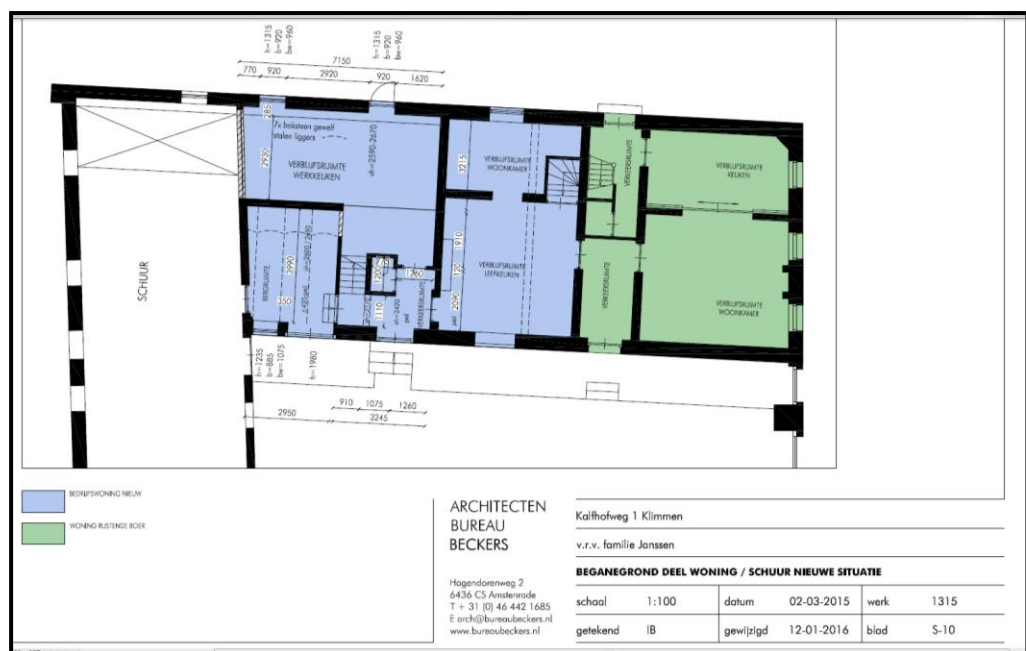
Hoewel op papier lijkt alsof de familie Janssen een grote bedrijfswoning heeft, is dat in de praktijk toch anders. De moeder van Janssen heeft een gedeelte van de bedrijfswoning in gebruik als woning; het noordelijk gedeelte van de zuidwestgevel gelegen aan de straatkant. Daarnaast zijn grotere ruimtes weer opgedeeld in meerdere kleine ruimtes en derhalve ruimtetechnisch minder te gebruiken. De familie Janssen wil meer wooncomfort krijgen. Mede ook omdat Janssen twee kinderen in de middelbare schoolleeftijd heeft die gesteld zijn op meer privacy.

Naast vorenstaande overwegingen speelt nog een praktische overweging een rol. Janssen wil vanuit de woning direct naar “achterom” kunnen lopen. In de huidige situatie moet hij over de binnenhof van de hoeve dan wel door bedrijfsgebouwen naar achterom. In de nieuwe situatie kan hij vanuit de woning rechtstreeks achterom geraken.

Nieuwe situatie

Op de begane grond wordt een opslagruimte voor agrarische materialen in de westgevel toegevoegd aan de bijkeuken. Deze toegevoegde ruimte heeft een oppervlakte van circa 26 vierkante meter. De overige ruimtes op de begane grond zijn al in gebruik als woning. De bedrijfswoning krijgt daardoor een oppervlakte van 199 m² en heeft een inhoud van 577 m³.

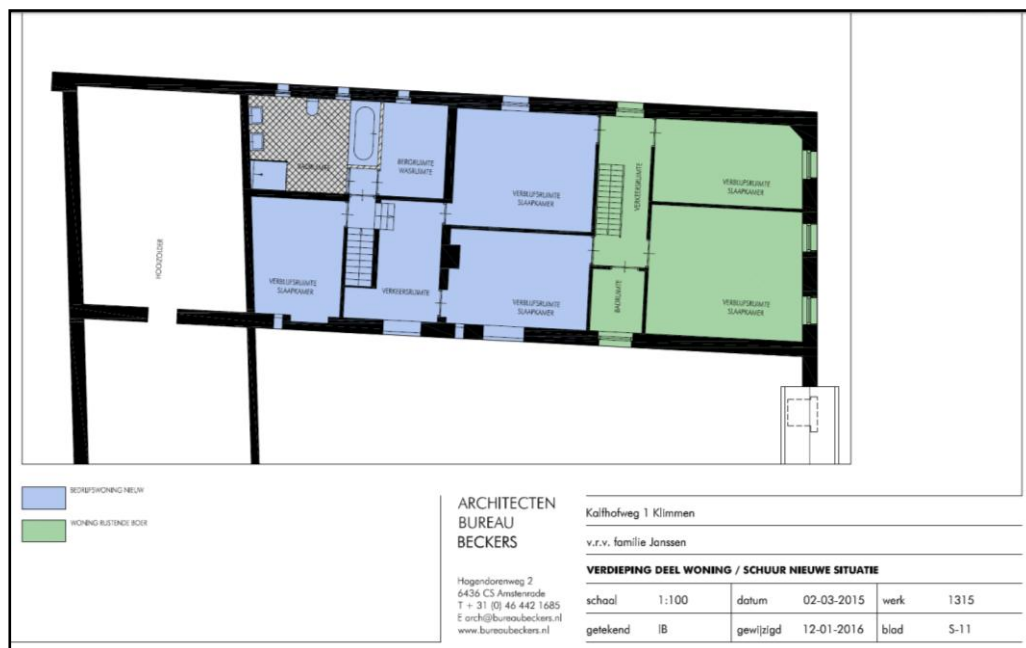
De twee ruimtes op de begane grond ten noorden van de “entree van de woningen” blijven in gebruik door de moeder van Janssen, dus voor de rustende boerwoning. Zowel de bedrijfswoning als de woning voor de rustende boer hebben een gezamenlijke entree. Daarnaast is de hal tussen de bedrijfswoning en de woning voor de rustende boer vanuit beide woningen bereikbaar. Zie figuur 3.1 hieronder voor een plattegrond van de begane grond in de nieuwe situatie.



Figuur 3.1: Begane grond nieuwe bedrijfswoning (blauw) en woning rustende boer (groen)

De eerste verdieping is al volledig in gebruik bij de familie Janssen én de moeder van Janssen. Er worden op de verdieping geen ruimtes toegevoegd aan de woningen; het vloeroppervlak wordt in ieder geval niet vergroot. Bepaalde ruimtes krijgen wel een ander functie. De berging aan de zuidzijde van de zuidwestgevel wordt een badkamer en wasruimte. De overige ruimtes

behouden hun functie als slaapkamer. Ook op de verdieping is een inpandige verbinding tussen de bedrijfswoning en de woning voor de rustende boer. Janssen verwijst naar figuur 3.2 voor een plattegrond van de verdieping in de nieuwe situatie.



Figuur 3.2: Verdieping nieuwe bedrijfswoning (blauw) en woning rustende boer (groen)

De woning voor de rustende boerin bestaat uit een gezamenlijke entree/hal met een woonkamer en keuken op begane grondniveau en een gezamenlijke overloop met twee slaapkamers en een doucheruimte op de verdieping. De totale oppervlakte van de woning voor de rustende boer bedraagt 130 m² en heeft een inhoud 378 m³. Op de figuren 2 en 3 hierboven is weergegeven welke ruimte in gebruik zijn voor de bedrijfswoning (geel/blauw) en welke voor de rustende boer (groen).

Als gevolg van de inpandige verbindingen, de gezamenlijke entree/voordeur en het gebruik van één gas-, water- en elektrameter ontstaat in de nieuwe situatie niet een nieuwe zelfstandige woning. Daarnaast zal Janssen het gebruik als woning voor de rustende boer beëindigen als de noodzaak daartoe komt te vervallen.

3 Beleidskader

In Nederland kennen we drie overheidsniveaus: Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Ieder van deze niveaus heeft haar eigen ruimtelijk beleid. Hieronder zal het beleid van deze overheden kort worden beschreven en de beoogde ontwikkeling worden getoetst aan dit beleid.

3.1 Nationaal

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuw integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de kapstok voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De structuurvisie vervangt van de Nota Ruimte. “Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig”, dat is de subtitel van deze Structuurvisie. En dat is ook waar het Rijk naar streeft op de middellange termijn (2028). Om deze ambities te verwezenlijken formuleert het Rijk drie hoofddoelen:

1. vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. verbeteren en instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

Voor deze drie rijksdoelen worden 13 onderwerpen van nationaal belang genoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze 13 onderwerpen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De beleidsdoelen in de SVIR zijn abstract en in die zin niet concreet toepasbaar in het geval van de verruiming van de bedrijfswoning tot circa 955 m³. Andersom is er ook geen kennelijke tegenstrijdigheid met het nationaal ruimtelijke beleid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel Barro genoemd, is op 1 oktober 2012 volledig in werking getreden. Het Barro heeft als doel om vanuit

een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan planologische besluiten van gemeenten moeten voldoen. Dit betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich daarbij primair richt tot de gemeenten. Daarnaast kan het Barro aan de gemeenten opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan of onderbouwing van een planologisch besluit bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De volgende onderwerpen uit het Barro moeten worden vertaald in bestemmingsplannen: (1) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, (2) Kustfundament, (3) Grote Rivieren, Waddenzee en Waddengebied, (4) Defensie, (5) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, (6) Rijkswaagen, (7) Hoofdwegen en spoorwegen, (8) Elektriciteitsvoorzieningen, (9) EHS, (10) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en de (11) uitbreidingsruimte van het IJsselmeer. Geen van deze onderwerpen speelt een rol bij de beoogde ontwikkeling.

Wet archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, moet de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek (laten) doen. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

De beoogde ontwikkeling betreft een in pandige verbouwing en wijziging van de functies van ruimtes binnen het bestaande gebouw en heeft derhalve geen gevolgen voor de eventuele aanwezigheid van archeologisch erfgoed in de ondergrond/bodem.

Nationaal waterplan

Het nationaal waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding, de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord. Het

beschrijft de maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten. Bovendien is het plan een structuurvisie op basis van de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening. De hoofddoelstelling is om van Nederland een veilige en leefbare delta, te maken, nu en in de toekomst.

In het kader van een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken, moet water bepalender dan voorheen zijn bij de besluitvorming over grote opgaven op het terrein van verstedelijking, bedrijvigheid en industrie, landbouw, natuur, landschap en recreatie. De mate waarin water bepalend is bij ruimtelijke ontwikkelingen hangt af van de aard, omvang en urgentie van de wateropgave in relatie tot andere opgaven, aanwezige functies en bodemgesteldheid, en andere kenmerken in dat gebied.

De watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. De watertoets wordt sinds 2001 toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben. Door het een integrale karakter van de toets worden alle relevante 'wateraspecten' meegenomen. Er wordt gekeken naar veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

Doordat het project slechts ziet op een inpandige verbouwing en functiewijziging, er wordt geen verhard oppervlak dan wel bebouwing toegevoegd, heeft dit project geen enkel effect/gevolg voor de waterhuishouding op of rondom de projectlocatie aan de Kalfshofweg 1 te Klimmen. Een watertoets is om die reden dan ook niet opgesteld.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 hebben Gedeputeerde Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), met bijbehorend plan-MER, de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal verkeers- en

vervoersprogramma vastgesteld. Dit als onderdeel van een integrale omgevingsvisie.

In het nieuwe POL hebben de gronden van de projectlocatie de aanduidingen 'Landelijk gebied buitengebied' en 'Landelijk gebied Bronsgroene landschapszone'. In beide aanduidingen is de ontwikkeling van grondgebonden landbouw mogelijk. Het nieuwe provinciale beleid staat de beoogde ontwikkeling in beginsel niet in de weg.



Figuur 4: Zonering op basis van POL 2014

De kernkwaliteiten in de Bronsgroene landschapszone zijn het groene karakter, het visueel-ruimtelijk karakter, het cultuurhistorisch erfgoed en het reliëf. De inpandige verruiming van de bedrijfswoning heeft geen enkele invloed op het groene karakter dan wel het visueel-ruimtelijke karakter. Daarentegen draagt de beoogde ontwikkeling wel bij aan het instandhouden van een monumentaal object in het buitengebied van de gemeente Voerendaal.

Limburgs kwaliteitsmenu

Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) stelt regels voor het bouwen in het buitengebied in Limburg. Het Limburgs Kwaliteitsmenu is een uitwerking van hetgeen in hoofdlijnen is vastgelegd in de 'POL-aanvulling Verstedelijking

gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering', onderdeel van de provinciale structuurvisie: het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL).

Het LKM geldt voor alle 'rode ontwikkelingen' buiten de rode contouren: woningbouw, een bedrijfsuitbreiding, nieuwe agrarische bedrijven, bungalowparken, enzovoorts. Het beoogde project is geen rode ontwikkeling in het buitengebied vanwege de inpandige verruiming van de bedrijfswoning in een bestaand gebouw.

Verordening Wonen Zuid-Limburg

Met de verordening wordt beoogd te borgen dat de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad op peil blijft en aansluit bij de vraag van de huidige en toekomstige woonconsument. De vitaliteit en de kwaliteit van wonen en leven in Zuid-Limburg wordt hiermee versterkt. De Verordening moet voorkomen dat de mismatch tussen vraag en aanbod in kwantiteit en kwaliteit verder toeneemt. Dit betekent dat het overaanbod aan woningen niet verder mag toenemen en dat de kwaliteit van nieuwbouwwoningen moet voldoen aan de eisen van de huidige en toekomstige woonconsument.

Dit project voorziet in het realiseren van een rustende boerwoning door het verruimen van de bestaande bedrijfswoning. Voornoemde Verordening staat deze ontwikkeling niet in de weg. Enerzijds omdat slechts sprake is van het toevoegen van 1 woning en anderzijds omdat niet sprake is van het toevoegen van een zelfstandige woning. Ten slotte is Janssen gehouden de woning voor de rustende boer te beëindigen als de noodzaak niet meer aanwezig is.

3.3 Gemeentelijk beleid

Regionale Woonstrategie 2012-2020

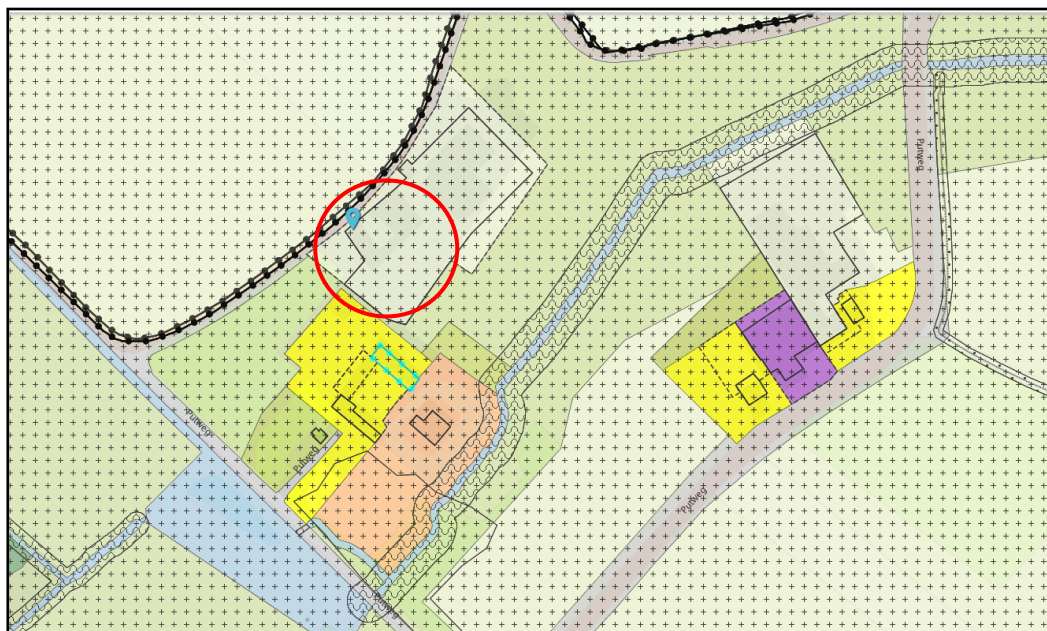
De gemeente Voerendaal maakt deel uit van de regio Parkstad Limburg. Om de woningbouwproblematiek het hoofd te kunnen bieden hebben de betrokken partijen in voornoemde regio de handen in elkaar geslagen om de regio te versterken. Dit heeft mede geresulteerd in de regionale woonstrategie 2012-2020.

De vergrijzing in deze regio is sterker dan het landelijke gemiddelde en in combinatie met de extramuralisering leidt dat tot een toenemende vraag naar

seniorenwoningen. Daarbij willen de senioren steeds meer in hun eigen woning blijven wonen en is de verhuisgeneigdheid beperkt. De beoogde ontwikkeling voorziet hier in. Kortom, de regionale woonstrategie staat deze ontwikkeling niet in de weg.

Bestemmingsplan buitengebied 2013

In paragraaf 1.3 is al ingegaan op het vigerende bestemmingplan en de bestemming die op de projectlocatie ligt. Hieronder in figuur 5 is een kaartuitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven voor de projectlocatie.



Figuur 5: Kaartuitsnede bestemmingsplan buitengebied 2013

4. Omgevingsaspecten, milieuhygiënische aspecten

In dit hoofdstuk worden de relevante omgevingsaspecten behandeld. De projectafwijking bevat een in pandige uitbreiding van de bedrijfswoning tot circa 955 m³ ten behoeve van een woning voor de rustende boer. In dit hoofdstuk wordt enkel stil gestaan bij de omgevings- en milieuhygiënische aspecten die noodzakelijk zijn of die anderszins een toelichting verdienen.

4.1 Milieueffectrapportage

Gemeenten en provincies moeten bij bouwprojecten beoordelen of een milieueffectrapport (MER) dan wel een m.e.r.-beoordeling nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet een m.e.r.-procedure worden doorlopen en is het opstellen van een MER nodig.

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, moet worden bepaald of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Het plan is als activiteit niet terug te vinden in onderdeel C en D, uit de bijlage behorende bij het Besluit m.e.r. Hierdoor is voor het plan noch een m.e.r., noch een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Evenmin is een passende beoordeling volgens de Natuurbeschermingswet nodig, zodat ook geen rechtstreekse plicht voor een milieueffectrapport voor plannen op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer ontstaat. Wel is, in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing, het plan in de volgende paragrafen beoordeeld op de relevante milieuaspecten.

4.2 Bodem

Grond

Het beoogde project is slecht een beperkte inpandige uitbreiding van de bestaande bedrijfswoning met een oppervlakte van circa 26 m² ten behoeve van een woning voor de rustende boer. Voor de realisatie van deze ontwikkeling hoeft de bestemming niet te worden gewijzigd. Op grond van vorenstaande is het niet noodzakelijk om een historisch dan wel een verkennend bodemonderzoek uit te (laten) voeren.

Grondwater

De beoogde ontwikkeling ziet niet op een ingreep in de bodem en heeft derhalve geen gevolgen voor het grondwater. Er zijn geen aanwijzingen dat de grondwaterkwaliteit als gevolg van beoogde ontwikkeling zou kunnen worden beïnvloed.

Asbest

Inpandig is geen asbesthoudend materiaal verwerkt. Zoals gezegd wordt aan de buitenmuren en het dak niets gewijzigd. Dit aspect staat de beoogde activiteit/project derhalve niet in de weg.

Conclusie:

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor deze projectafwijking.

4.3 Luchtkwaliteit

In artikel 5.16 van de gewijzigde Wet milieubeheer (hierna: Wm) is vastgelegd onder welke voorwaarden bestuursorganen de bevoegdheden uit lid 2 mogen uitoefenen. De ontwikkeling aan de Kalfshofweg 1 te Klimmen wordt mogelijk gemaakt op basis van een projectafwijkingsbesluit. De bevoegdheid tot het vaststellen van een dergelijk plan is opgenomen in artikel 5.16 lid 2 onder g Wm als een bevoegdheid waarbij de luchtkwaliteit in de besluitvorming moet worden meegewogen.

Als aan één van de volgende voorwaarden is voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt “niet in betekenende mate” bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hetgeen inhoudt dat door het project de luchtkwaliteit met minder dan 3% verslechtert;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

De 3%-grens van een project dat ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ is ook omgezet in een getalsmatige grens. Als deze getalsmatige grens niet wordt overschreden, wordt de 3%-grens evenmin overschreden. Dit geldt voor:

- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen (voorschrift 3A.1);
- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen (voorschrift 3A.2).

Gezien de aard en omvang van de geplande uitbreiding van de bedrijfswoning ten behoeve van een woning voor de rustende boer is de conclusie gerechtvaardigd dat de luchtkwaliteit als gevolg van de ontwikkeling met minder dan 3% verslechtert, waardoor de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Leefklimaat

De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Vanuit een goede ruimtelijke onderbouwing moet echter ook worden aangetoond dat het verantwoord is de bedrijfswoning te verruimen in deze omgeving en dat de omgeving een goed leefklimaat wordt geboden. Het projectgebied ligt in het buitengebied, buiten de invloed van intensieve verkeersaders en (intensieve) veehouderijen. Een goed woon- en leefklimaat op het gebied van luchtkwaliteit is derhalve aanwezig.

Conclusie:

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

4.4 Geur

Met uitzondering van het agrarisch bedrijf van Janssen zelf is op of in de directe nabijheid van projectlocatie geen veehouderij gesitueerd die geurhinder veroorzaakt waardoor geen sprake zou zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Voor zover er al geurhinder te verwachten is, dan is dit de geur van het eigen rundveehouderijbedrijf van Janssen. Eventuele geur van andere agrarische activiteiten in de nabijheid van de projectlocatie worden teniet gedaan door de geur van het eigen rundveebedrijf en de aldaar opgeslagen (vaste) mest en opslag van kuilvoer.

Voor het overige is de afstand tot ander geurveroorzakende bedrijven dusdanig groot dat dit geen geurhinder veroorzaakt op de projectlocatie.

Conclusie:

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door wegverkeer, railverkeer en industrieterreinen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet Geluidhinder. Als nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan binnen de zones van wegen met een maximumsnelheid van tenminste 50 km/uur, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting op de gevels van de geluidsgevoelige functies. Het plangebied ligt niet binnen een geluidzone als bedoeld in de Wet geluidhinder; dit betekent dat de akoestische effecten van het wegverkeer niet inzichtelijk hoeven te worden gemaakt.

Wet milieubeheer

Het agrarische bedrijf is een inrichting die valt onder de werkingssfeer van het "Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer" (Activiteitenbesluit). Dit houdt in dat moet worden voldaan aan onder meer de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit in de huidige en de toekomstige situatie.

De geluidsaspecten die verband houden met de vergroting van de bedrijfswoning zijn nihil en vormen derhalve geen enkele belemmering voor de uitvoering van dit project.

Stiltegebied

Het bedrijf ligt niet binnen een stiltegebied.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

4.6 Natuur

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten. De wet bepaalt dat geen schade aan beschermde planten en dieren mag worden toegebracht, tenzij uitdrukkelijk toestemming is verleend (het “nee, tenzij” beginsel). Daarnaast erkent de wet dat alle dieren van onvervangbare waarde zijn en daarom geldt de zorgplicht.

Omdat het project slechts een in pandige verbouwing betreft en niet leidt tot vergroting van het verhard oppervlak dan wel tot nieuwe bebouwing vormt de Flora- en faunawet geen belemmering voor deze ontwikkeling.

Natuurbeschermingswet 1998

Op basis van de Natuurbeschermingswet 1998 worden bepaalde gebieden beschermd, zoals Natura 2000-gebieden, Vogel- of Habitatrichtlijngebieden, beschermde Natuurmonumenten en/of Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De te vergroten bedrijfswoning is gelegen nabij de Nederlandse Natura 2000-gebieden ‘Kunderberg’ en ‘Geleenbeekdal’.

Omdat de uitbreiding van de bedrijfswoning slechts een in pandige vergroting is, heeft dit project geen significante effecten op de genoemde Natura 2000 gebieden.

Nationaal Netwerk Natuur

De projectlocatie maakt geen onderdeel uit van de Nationaal Netwerk Natuur (voormalige Ecologische Hoofdstructuur, EHS) en gezien de afstand tot een

dergelijk gebied met deze status in relatie tot de zeer geringe omvang van het project is ook geen sprake van een negatieve invloed op deze gebieden.

Conclusie:

De Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet vormen geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

4.7 Water

Doordat het project slechts ziet op een in pandige verbouwing en functiewijziging, er wordt geen verhard oppervlak dan wel bebouwing toegevoegd, heeft dit project geen enkel effect/gevolg voor de waterhuishouding op of rondom de projectlocatie aan de Kalfshofweg 1 te Klimmen. Een watertoets is om die reden dan ook niet opgesteld.

Conclusie:

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Archeologie

In het vigerende bestemmingsplan geldt een dubbelbestemming Waarde – Archeologie. Het beoogde project betreft slechts een in pandige verbouwing en geen uitbreiding van bebouwing dan wel verharding. Dit project leidt niet tot een verstoring dan wel vernietiging van archeologisch monumenten en vindplaatsen. Het aspect archeologie is derhalve geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

Conclusie:

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van

risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen.

Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Op de projectlocatie en de directe omgeving van deze locatie is geen sprake van risicovolle inrichtingen of buisleidingen. Er zijn voor wat dit aspect betreft geen afstanden waarmee rekening moet worden gehouden.

Conclusie:

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Verkeer en parkeren

De projectlocatie is gelegen aan de Kalfshofweg te Klimmen. Mevrouw Janssen is reeds aan de Kalfshofweg 1 woonachtig. Het betreft slechts een in pandige vergroting van de bedrijfswoning voor de realisatie van een woning voor de rustende boer. Het beoogde project leidt derhalve niet tot een toename van het verkeer op de Kalfshofweg of de Putweg te Klimmen.

Ook ter zake het parkeren verandert er feitelijk niets. Niettemin merkt Janssen op dat hij voldoende ruimte op zijn perceel heeft voor het parkeren van 1 of meer personenauto's.

Conclusie:

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5. Economische uitvoerbaarheid

Kostenverhaal

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) rust op de gemeente de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan als sprake is van bouwplannen, aangewezen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De gemeente kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan als:

- het verhaal van de kosten van de grondexploitatie op een andere manier is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, het inrichten van de openbare ruimte en woningbouwcategorieën niet noodzakelijk is.

Middels deze projectafwijking wordt voorzien in de realisering van het beoogde project; het vergroten van de bedrijfswoning ten behoeve van de realisatie van een woning voor de rustende boer. In de gemeente Voerendaal vindt het kostenverhaal plaats door het sluiten van een anterieure overeenkomst vóór de vaststelling van het projectafwijkingbesluit. In deze overeenkomst worden de afspraken over mogelijk planschadeverhaal vastgelegd.

Economische uitvoerbaarheid

De risico's verbonden aan de realisering van het beoogde project liggen bij de initiatiefnemende partij. Dit wordt vastgelegd in een overeenkomst tussen gemeente en Janssen. Ter beperking van eventuele risico's, waaronder planschade, voor de gemeente wordt in deze overeenkomst bovendien een garantiestelling opgenomen. De economische uitvoerbaarheid is daarmee verzekerd.

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwerpomgevingsvergunning heeft 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kan een ieder een zienswijze indienen. Vervolgens wordt het projectafwijkingsbesluit vastgesteld en ter inzage gelegd, waarbij eventueel een standpunt over de ingediende zienswijzen wordt ingenomen. In deze paragraaf, of een separate bijlage, wordt te zijner tijd de zienswijze en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

Gemeente Voerendaal

Behoort bij besluit van B&W

datum besluit: 10 feb. 2016 zaaknummer:

4518

Namens Burgemeester en Wethouders
Medewerker Ruimte en Omgeving
S. Groven



NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Naam en adres	Zienswijze	Standpunt inzake zienswijze
Aelmans Ruimte. Omgeving & Milieu BV namens de heer H.A.C. Grooten, Putweg 45a te Klimmen.	1. Uit de aanvraag blijkt niet dat deze is gedaan in het kader van 'de rustende boer'. Tevens is niet inzichtelijk welk deel van de woning is bedoeld voor de rustende boer en welk deel is bestemd voor de huidige bedrijfsvoerder.	Mevrouw M.A.T. Janssen-Broers (86 jaar oud) heeft in het verleden mede het agrarisch bedrijf gevoerd en is altijd woonachtig gebleven op de boerderij. In die zin is zij aan te merken als rustende boer(in) als bedoeld in artikel 5.5.4. van de planregels van bestemmingsplan Buitengebied. Wij hebben geverifieerd aan de hand van Gba-gegevens en vastgesteld dat mevrouw M.A.T. Janssen-Boers gehuwd is geweest met de heer J.L. Janssen, in ieder geval ter plaatse woonachtig is geweest (tot heden onafgebroken) vanaf 1-1-1982 (per datum gemeentelijke herindeling). Naar ons oordeel is afdoende aangetoond dat de aanvraag voorziet in huisvesting van de rustende boer en de moeder van aanvrager als zodanig kan worden aangemerkt. De regels met betrekking tot huisvesting van de rustende boer, zoals deze in het bestemmingsplan zijn gesteld, worden als voorwaarden in de vergunning opgenomen. Dit betreffen voorwaarden inzake het verbod op het ontstaan van een nieuwe zelfstandige woning, de noodzaak van een inpandige verbinding tussen de hoofdwooning en het gedeelte dat voor de rustende boer wordt benut en de voorwaarde dat, zodra de noodzaak is komen te vervallen, de huisvesting van de rustende boer wordt beëindigd. Uit gegevens d.d. 16 oktober 2015 blijkt een duidelijk inzicht in de indeling van ruimten voor onderscheidenlijk de woonruimte van aanvrager en de woonruimte voor de rustende boer. Deze uitsneden worden aan de vergunning toegevoegd.
	2. Er is sprake van woningsplitsing die leidt tot een nieuwe zelfstandige woning. Woningssplitsing behoort tot	De ingediende tekeningen geven aan dat er sprake is van één gezamenlijke entree van de woonruimten. Deze bevindt zich op de

	het verboden gebruik.	binnenplaats. De nieuwe deur aan de buitenzijde van de hoeve is enkel bedoeld om vanuit de bijkeuken het agrarisch erf te betreden. Zowel op de begane grond als op de verdieping bestaan verbindingseuropen. Het pand beschikt slechts over één gas- en electrameter. Dit samenstel van bouwkundige voorzieningen garanderen, mits duurzaam in stand gehouden, dat er geen woningsplitsing ontstaat. Het verbod op het ontstaan van een zelfstandige woning ligt reeds opgesloten in de voorwaarden met betrekking tot huisvesting van de rustende boer. Aanvrager geeft aan (pag. 11 ruimtelijke onderbouwing) dat de woonruimte ten behoeve van de rustende boer eindigt, zodra de noodzaak daartoe is vervallen.
	3. Er is niet duidelijk welk artikel van de 'kruimelgevallen-lijst' van toepassing is met betrekking tot het afwijkend gebruik van het bakhuis. Mocht artikel 4 lid 9 van bijlage II van het Bor worden bedoeld, twijfelt indiener van de zienswijze aan de grondslag voor toepassing van de bevoegdheid. Daarnaast twijfelt indiener van de zienswijze of de workshops onder 'culturele activiteiten' kunnen worden geschaard, zodat het de vraag is of verlening van de vergunning via een binnenplanse afwijking mogelijk is.	In de ontwerpvergunning is met betrekking tot het gewijzigde gebruik van het bakhuis de grondslag gebaseerd op de kruimelgevallen-lijst, art. 4 lid 9 bijlage II Bor. Onder verwijzing naar hetgeen hierover in de zienswijze is gesteld, is dit inderdaad onjuist. De functie-wijziging van het bakhuis vindt zijn grondslag in toepassing van de binnenplanse afwijking als bedoeld in artikel 5.6.7. van de planregels van het bestemmingsplan. Op grond van dit artikel mag van de planregels worden afgeweken ten behoeve van zorg, dagrecreatie en culturele activiteiten en/of daarmee qua aard en omvang gelijk te stellen activiteiten. Voor zover wellicht getwijfeld wordt aan de culturele aard van het broodbakken in de letterlijke betekenis, geldt subsidiair dat de beoogde activiteit toch op zijn minst qua aard en omvang hiermee is gelijk te stellen. Ook in die gevallen kan van deze binnenplanse afwijking gebruik worden gemaakt. Hoe het ook zij, wij hechten in elk geval waarde aan de restauratie van het bakhuis en zijn verheugd dat de oorspronkelijke functie van het gebouw wordt hersteld. Wat betreft de toepassingscriteria van deze binnenplanse afwijkingsbevoegdheid kan het volgende worden opgemerkt. De ontwikkeling heeft vanwege de kleinschaligheid en de relatief grote afstand tot het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied geen nadelige invloed op de natuurbeschermingsdoelen. Doordat het een in pandige ontwikkeling betreft, zijn de visueel-landschappelijke gevolgen nihil. Het gewijzigde gebruik heeft een directe relatie met de historische oorsprong van het gebouw als bakoven. De cultuurhistorische waarde is juist gebaat bij het restaureren van het

		monumentale bakhuis en het onttrekken daarvan aan de directe agrarische bedrijfsvoering. De nieuwe functie heeft geen nadelige invloed op het milieu, de waterhuishouding dan wel belangen van derden in de omgeving. De nevenactiviteit is ondergeschikt aan de agrarische activiteit. Dit betreft zowel het fysieke ruimtegebruik (ca. 35m²) als de bedrijfseconomische omvang en het opbrengend vermogen. De activiteiten worden geheel binnen de bestaande bouwmassa uitgevoerd, deze veroorzaken geen hinder of belemmeringen voor omliggende bedrijven of woningen en zijn infrastructureel goed inpasbaar. (zie ook hierna zienswijze punt 4.) Tot slot geeft aanvrager in zijn aanvulling d.d. 19 oktober 2015 aan dat de bezoekers van de workshops de gelegenheid krijgen lokale producten van andere agrariërs aan te kopen. Te denken valt aan fruit, stroop, melkproducten etc. Aangezien deze niet openbare vorm van boerderij-verkoop plaatsvindt aan deelnemers aan de workshops, genereert deze activiteit geen extra verkeersbewegingen, waardoor geen extra belasting van de infrastructuur plaatsvindt. Zolang verkoop binnen dit gesloten systeem plaatsvindt, bestaan hiertegen geen ruimtelijke en/of stedenbouwkundige bezwaren. Overigens is boerderijverkoop ondergeschikt aan en voortvloeiend uit het toegestane gebruik tot een maximum van ten hoogste 50 m² direct toegestaan. De grondslag voor uitbreiding van de bedrijfswoning is gelegen in artikel 2.12 lid 1 a. onder 3° Wabo. In dit kader dient de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. Dit is het geval, zodat aan dit vereiste is voldaan.
	4. Er ontbreken gegevens betreffende verkeersbewegingen van bezoekers en beschikbare parkeerplaatsen binnen de inrichting	Deze zijn d.d. 19 oktober 2015 alsnog aangeleverd en geven voldoende inzicht in de verkeersbewegingen en het inrichten van een parkeerplaats op eigen terrein. Er worden volgens opgave 13 parkeerplaatsen beschikbaar gesteld. Op een oppervlakte van het bakhuis van ca. 35m², alsmede een opgave van maximaal 15 personen per workshop voorziet dit aantal in een voldoende hoeveelheid parkeerplaatsen. De aanleg/duurzame aanwezigheid van de parkeerplaatsen wordt in de vergunning opgenomen. De bereikbaarheid en aansluiting van de Kalfshofweg vanaf de Putweg

		is goed en overzichtelijk.
	5. Er ontbreekt een afdoende ruimtelijke motivering.	Het besluit heeft voor zover de aanvraag betrekking heeft op de uitbreiding van de bedrijfswoning een ruimtelijke onderbouwing als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 a. onder 3°. Deze maakt deel uit van de vergunning. De overwegingen, zoals verwoord in de vergunning, alsmede de aanvulling van aanvrager d.d. 19 oktober 2015 voorziet in een nadere motivering van de diverse afwegingsaspecten van de binnenplanse afwijking als bedoeld in artikel 5.6.7. van de planregels ten behoeve van gewijzigd gebruik van het bakhuis. Zie hiervoor ook de uiteenzetting onder punt 3. Ook deze nadere onderbouwing maakt deel uit van het besluit. De vergunning geeft zodoende blijk van een belangenafweging van de algemene belangen van landschap, cultuurhistorie, verkeer etc., de belangen van derden maar ook het specifieke belang van aanvrager.
	6. Er is niet getoetst aan brandveiligheid van het bakhuis. Dit is naar oordeel van indiener van de zienswijze relevant nu deze ruimte een bijeenkomstfunctie krijgt.	De brandveiligheidseisen uit het Bouwbesluit zijn beoordeeld en akkoord bevonden. Een omgevingsvergunning brandveilig gebruik is niet aan de orde, omdat geen sprake is van het bieden van nachtverblijf aan minder redzame personen dan wel - meldingsplichtig- het pand niet wordt gebruikt voor groepen groter dan 50 personen.
	7. Er ontbreekt een melding in het kader van het Activiteitenbesluit.	De melding Activiteitenbesluit is ingediend d.d. 24 januari 2014 en is geaccepteerd d.d. 7 maart 2014. Deze dekt de verbouwing van het woonhuis-gedeelte. Voor het bakhuis ontbreekt voorts nog de melding. Het indienen van een melding is in dit geval geen inhoudelijke aangelegenheid ten behoeve van de ruimtelijke beoordeling maar louter een formele milieu-hygiënische kwestie.

Gemeente Voerendaal
Postbus 23000
6367 ZG Voerendaal

Gemeente Voerendaal

Behoort bij besluit van B&W

datum besluit: **10 feb. 2016** zaaknummer:

4518

Namens Burgemeester en Wethouders
Medewerker Ruimte en Omgeving
S. Groven

Betreft : Monumentale hoeve Kalfshofweg 1 te Klimmen
Onderwerp : Aanvullende gegevens
Datum : 19 oktober 2015
Pagina : 01-03

Geachte mevrouw Goerke

Hierbij mijn antwoord op de door u gevraagde gegevens.

- ***Rustende boer: nadere informatie en onderbouwing waarom rustende boer van toepassing zou zijn (zie artikel 5.5.4. BP Buitengebied) (zoals ook aangegeven tijdens gesprek van 9 september 2015)***

Artikel 5.5.4 kan gebruikt worden voor zowel de rustende boer als een mantelzorgwoning. Mijn moeder is als voormalige boerin steeds woonachtig geweest op de boerderij en in die zin een rustende boerin. Het bestaande volume van de woning voor de rustende boer blijft ongewijzigd. Zowel haar woning als ook onze bedrijfswoning wordt ontsloten via een gezamenlijke voordeur en entree (zie ook bijgesloten tekening van architectenbureau Beckers d.d. 16-10-2015) en maken gezamenlijk gebruik van de gas-, water- en elektrameter. De bestaande woning van de rustende boer heeft op de begane grond een woonkamer met keuken en op de verdieping twee slaapkamer en een natte cel. Inpandige verbindingen tussen de bedrijfswoning en de rustende boer woning zijn er zowel op de begane grond (via gezamenlijke entree) als ook op de verdieping (deuren slaapkamers bedrijfswoning komen uit op de overloop van de rustende boer).

- ***Aangeven op tekening welke ruimten zijn bedoeld voor reguliere bedrijfswoning en welke voor rustende boer, duidelijk aangeven hoe/waar de noodzakelijke inpandige verbindingen worden/zijn aangebracht.***

Zie bijgesloten tekening van architectenbureau Beckers d.d. 16-10-2015.

- ***Nadere beschrijving/uitwerking activiteiten die in het bakhuis worden uitgeoefend (bijv. workshop waarin?)***

In het bakhuis worden workshops brood bakken aangeboden voor groepen met een omvang tot maximaal 15 personen. Dit is het maximum gelet op de beperkte oppervlakte van het bakhuis (circa 35 m²). Daarnaast kunnen degene die de workshops volgen ook een rondleiding krijgen op het agrarisch bedrijf. Bij het brood bakken wordt gebruik gemaakt van de melk van het eigen bedrijf en spelt uit de eigen regio. Daarnaast worden ook andere locale en streekproducten van agrariërs uit de regio te koop aangeboden in het bakhuis voor degene die de workshops volgen. Denk hierbij aan fruit, stroop, melkproducten en dranken.

- ***Beschrijven/onderbouwen waarom deze eventueel passen binnen voorschriften binnenplanse afwijking bestemmingsplan (zie daarvoor criteria artikel 5.6.7. alsmede bijlage 1 bij de regels).***

Het gebruik van het bakhuis valt naar mijn mening onder activiteiten die qua aard en omvang gelijk te stellen zijn met lichte horeca, culturele activiteiten (zie artikel 5.6.7 van de planregels).

Onder 1.

Workshops brood bakken, rondleidingen op het agrarisch bedrijf en beperkte verkoop van agrarische streekproducten in het bakhuis leidt niet tot een aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal

Betreft : Monumentale hoeve Kalfshofweg 1 te Klimmen
Onderwerp : Aanvullende gegevens
Datum : 19 oktober 2015
Pagina : 02-03

Landschap en hebben zeker geen invloed op de Natura 2000 gebieden (sub a en b van bijlage 1). Het dichtst bij gelegen Natura 2000 gebied is gelegen op circa 1 kilometer. Gelet op het zeer kleinschalige karakter van deze activiteiten hoofdzakelijk in pandig in een bestaand gebouw en op een bestaand agrarisch bedrijf heeft dat geen enkele invloed op de Natura 2000 gebieden dan wel EHS. Daarnaast zorgt de ontwikkeling niet voor een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden (sub c van bijlage 1). De activiteiten vinden in pandig in een bestaand cultuurhistorisch gebouw plaats. Dit gebouw krijgt daardoor weer een functie en kan door het verkrijgen van een economische drager weer in de oude glorie hersteld worden. De auto's van de cursisten worden tussen de bedrijfsgebouwen in de nabijheid van het bakhuis geparkeerd aan de westzijde van de bedrijfsgebouwen en aan de zuidzijde van de bedrijfswoning. De auto's worden geparkeerd op het eigen terrein en niet op de openbare weg. Gelet op het maximum van 15 cursisten gaan we uit van 7 tot 8 auto's per workshop. Gelet op de omvang van het bedrijfsterrein kunnen deze makkelijk op het eigen terrein worden geparkeerd. Door de auto's op het eigen terrein te parkeren ontstaat ook geen aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden. Voor de activiteiten vindt geen aanvullende versterking plaats: het betreft hier een bestaand gebouw dat weer een functie krijgt en voor het overige hoeft ook geen extra oppervlakte aan verharding te worden aangebracht. Kortom, deze ontwikkeling heeft geen invloed op het duurzaam waterbeheer (sub d van bijlage 1). Daarnaast heeft de nieuwe ontwikkeling geen invloed voor de burens en staan de milieuregels deze ontwikkeling niet in de weg (sub e van bijlage 1). Alle activiteiten vinden plaats in een bestaand gebouw dat weer zijn oorspronkelijke functie terug krijgt. Daarnaast vindt het parkeren plaats op het eigen terrein. Ook op dit punt is sprake van een efficiënt en doelmatig ruimtegebruik (sub f van bijlage 1). Het betreft enkel het opknappen van een bestaand in verval geraakt voormalig bakhuis. Dit bakhuis wordt weer in de oude glorie hersteld en is reeds hierom een meerwaarde – kwaliteitsverbetering - voor de omgeving. Het betreft geen nieuwe versterking of het bijbouwen van nieuwe (bedrijfs)gebouwen. Kortom, deze ontwikkeling hoeft niet aan het van toepassing zijnde kwaliteitsmenu te worden getoetst en staat deze ontwikkeling ook niet in de weg (sub g van bijlage 1). De gebiedsspecifieke kenmerken staan – gelet op kleinschalige ontwikkeling op een bestaand agrarisch bedrijf - deze ontwikkeling ook niet in de weg en dragen niet bij aan een aantasting van gebiedskenmerken van de betreffende omgeving.

Onder 2.

Gelet op de beperkte oppervlakte van het bakhuis - circa 35 m² - in relatie tot de aanwezige bedrijfsgebouwen is de nieuwe activiteit ondergeschikt aan de agrarische bedrijfsactiviteiten. Dit geldt ook voor de bedrijfseconomische omvang en opbrengend vermogen van deze kleinschalige activiteit. Het agrarische bedrijf is in alle opzichten (qua ruimtegebruik, inkomen en economische bedrijfsomvang) de hoofdactiviteit.

Onder 3.

De activiteiten vinden plaats in een bestaand bedrijfsgebouw en leiden niet tot een uitbreiding van de bouwmassa.

Betreft : Monumentale hoeve Kalfshofweg 1 te Klimmen
Onderwerp : Aanvullende gegevens
Datum : 19 oktober 2015
Pagina : 03-03

Onder 4.

Deze activiteiten vinden plaats op het agrarisch bedrijf op de westzijde van het bedrijfsperceel. Dit is de zijde waar geen woningen of bedrijven van derden zijn gelegen of in de nabijheid liggen. De nieuwe ontwikkeling vormt geen enkele belemmering voor omliggende bedrijven en/of woningen.

Onder 5.

De nieuwe ontwikkeling leidt niet tot een dusdanig grote verkeersaantrekkende werking dat de Kalfshofweg en Putweg dit verkeer niet kunnen verwerken. Het betreft maar 7 tot 8 auto's per keer. Daarnaast worden de auto's van de cursisten op het eigen terrein geparkeerd, waardoor de openbare wegen die het agrarisch bedrijf ontsluit onevenredig zwaar belast.

Onder 6.

Niet van toepassing nu er geen sprake is van dagrecreatieve en ondergeschikte horeca-activiteiten.

Resumerend kan gesteld worden dat de nieuwe ontwikkeling past binnen de binnenplanse afwijking van artikel 5.6.7.

- ***Hoe vaak/dagen/tijdstippen vinden deze activiteiten plaats, hoeveel mensen zijn maximaal in het bakhuis/ter plaatse aanwezig?***

Per workshop zullen maximaal 15 personen aanwezig zijn. Deze activiteiten vinden gemiddeld 8 dagdelen (ochtend, middag of avond) per week plaats.

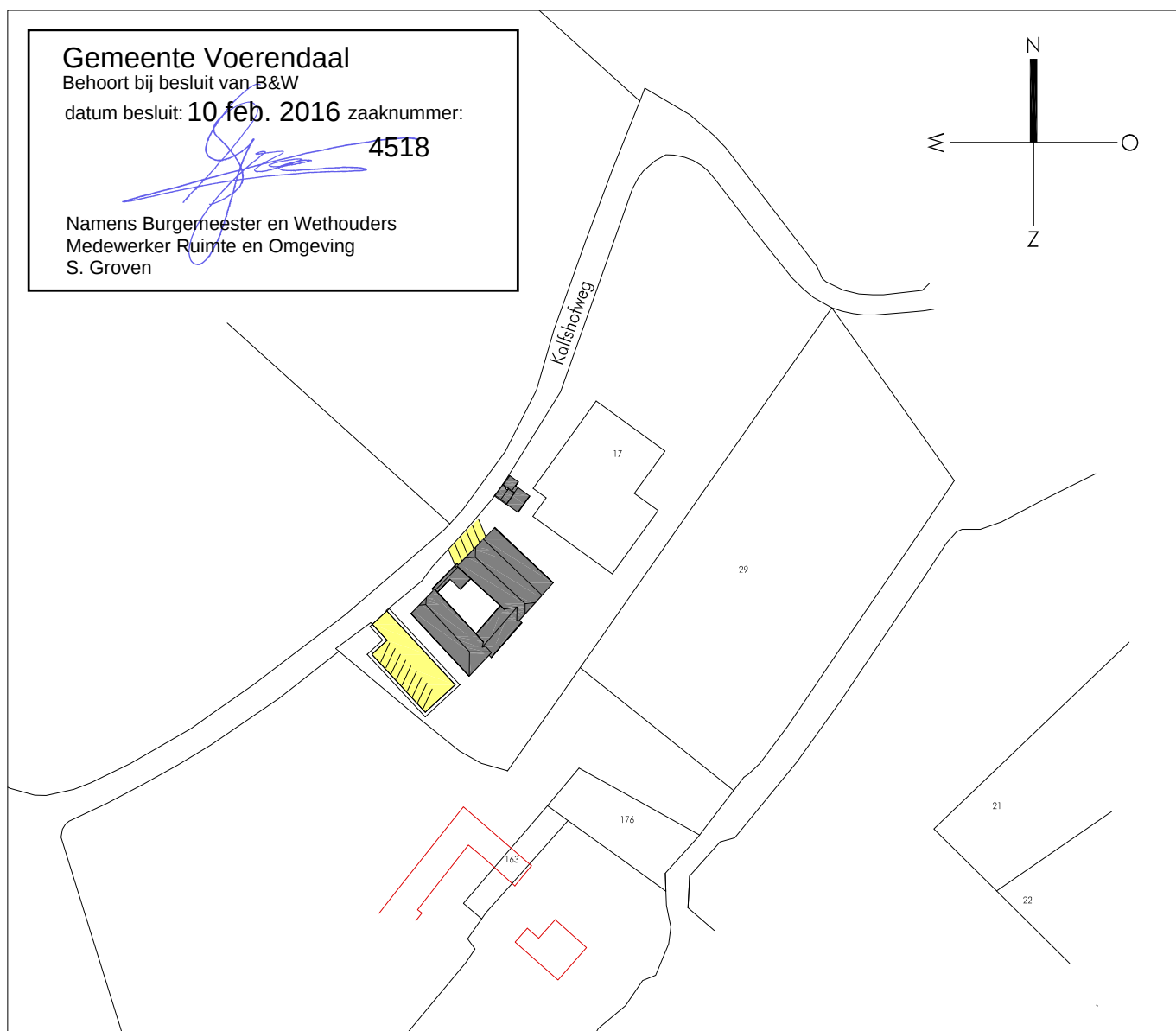
- ***Waar vindt parkeren plaats? Locatie/parkeeraantallen aangeven op tekening***

De parkeerplaatsen zijn op bijgevoegde tekening ingetekend zoals hierboven verwoord.

Hopende hiermede uw vragen voldoende te hebben beantwoord en te allen tijde bereid e.e.a. nog verder toe te lichten, verblijf ik

Hoogachtend,

Dhr. J. Janssen
Kalfshofweg 1
6343 PG Klimmen



Kalfshofweg 1 6343 PG Klimmen

Kadastraal gemeente Voerendaal / Sectie O / nummer 17 en 29

ARCHITECTEN
BUREAU
BECKERS

Hagendorenweg 2
6436 CS Amstenrade
T + 31 (0) 46 442 1685
E arch@bureaubeckers.nl
www.bureaubeckers.nl

KALFSHOFWEG 1 KLIMMEN

v.r.v. familie Janssen

SITUATIETEKENING

schaal	1:2000	datum	21-10-2015	werk	1315
getekend	IB	gewijzigd	22-10-2015	blad	S00

16-10-2015

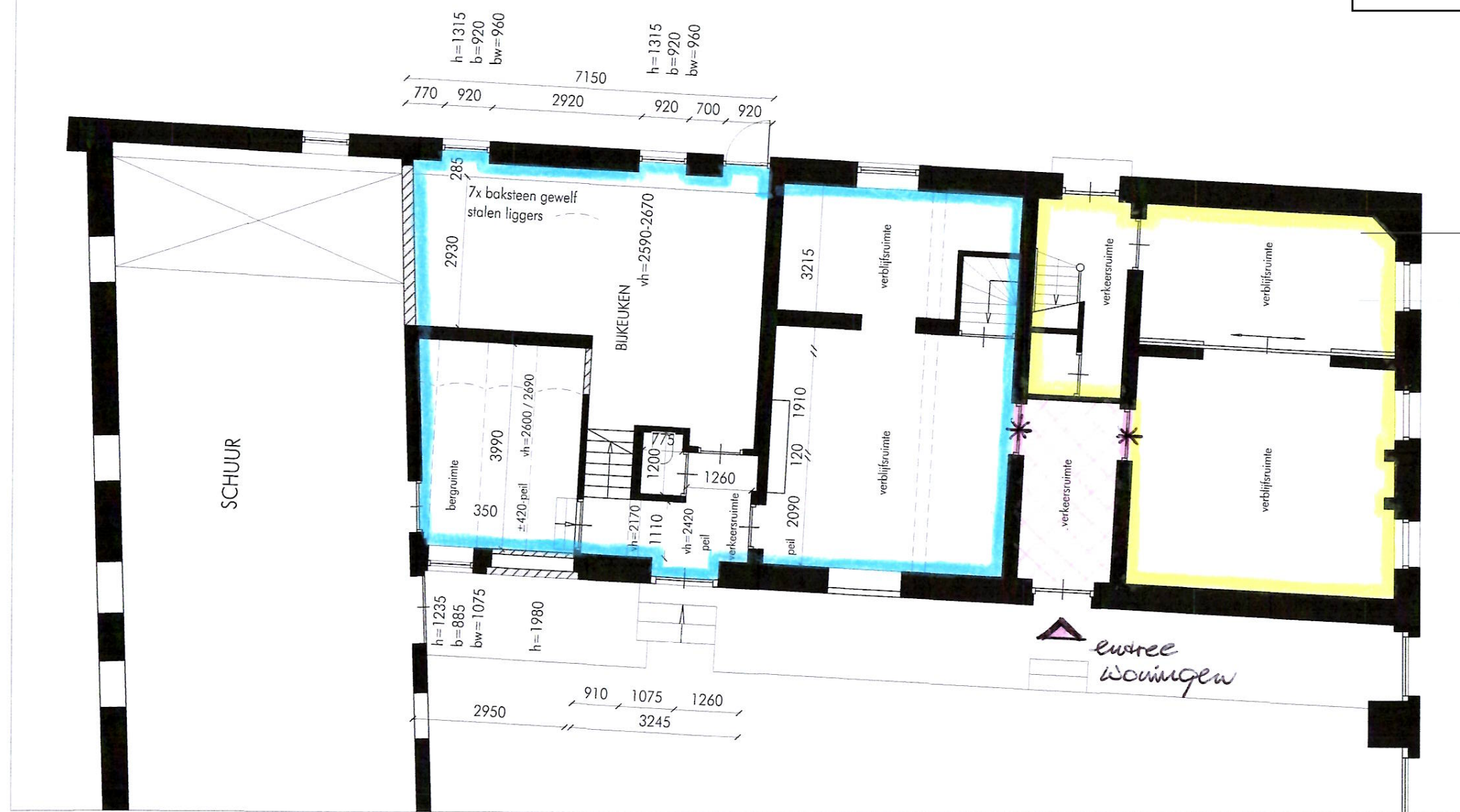
Gemeente Voerendaal

Behoort bij besluit van B&W

datum besluit: 10 feb. 2016 zaaknummer:

4518

Namens Burgemeester en Wethouders
Medewerker Ruimte en Omgeving
S. Groven



* VERBINDINGSDOOR

GEZAMENLYKE ENTREE

BEDRYFSWONING

WONING RUSTENDE BOER

ARCHITECTEN
BUREAU
BECKERS

Hagendorenweg 2
6436 CS Amstenrade
T + 31 (0) 46 442 1685
E arch@bureaubeckers.nl
www.bureaubeckers.nl

Kalfhofweg 1 Klimmen

v.r.v. familie Janssen

BEGANEGROND DEEL WONING / SCHUUR NIEUWE SITUATIE

schaal	1:100	datum	02-03-2015	werk	1315
getekend	IB	gewijzigd	17-03-2015	blad	S-10

16-10-2015

Gemeente Voerendaal
Behoort bij besluit van B&W
datum besluit: 10 feb. 2016 zaaknummer:

4518

Namens Burgemeester en Wethouders
Medewerker Ruimte en Omgeving
S. Groven



* VERBINDINGSDOOR

BEDRYFSWONING

WONING RUSTENDE BOER

ARCHITECTEN
BUREAU
BECKERS

Hagendorenweg 2
6436 CS Amstenrade
T + 31 (0) 46 442 1685
E arch@bureaubeckers.nl
www.bureaubeckers.nl

Kalfhofweg 1 Klimmen

v.r.v. familie Janssen

VERDIEPING DEEL WONING / SCHUUR NIEUWE SITUATIE

schaal	1:100	datum	02-03-2015	werk	1315
getekend	IB	gewijzigd	18-03-2015	blad	S-11